

STUDIO AVVOCATI TISCORNIA

ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

Il negozio temporaneo

martedì 16 settembre 2014

16122 Genova - 2, Piazza Corvetto
Tel. 010.839.13.65 - Fax 812.956
E-mail: studio@avvocatitiscornia.it
PEC: francescomassimo.tiscornia@ordineavvgenova.it
Cod. Fisc. e Part. IVA: 03069090102
avvocatitiscornia.it

Il negozio temporaneo

martedì 16 settembre 2014

(Relazione tenuta dall'Avv. F.M. Tiscornia al 24° Convegno del Coordinamento Legali della Confedilizia di Piacenza Sabato 20 Settembre 2014).

- I – GLI ASPETTI COMMERCIALI

L'oramai conosciuto sociologo polacco di origine ebraica **Zygmunt Bauman**, autore del famoso libro “*La vita liquida*” (e proprio in questo mese anche de “*Il futuro liquido*”) sostiene, come noto:

*“Il mondo in cui viviamo ha una fisionomia sempre più effimera e incerta. **E' liquido**. Una società può definirsi liquida se le situazioni in cui agiscono gli uomini si modificano prima che i loro modi di agire riescano a consolidarsi in abitudini e procedure.*

La vita liquida, come la società liquida, non è in grado di conservare sempre la stessa forma.

Sospinta dall'ansia della scadenza, la società liquida deve modernizzarsi o soccombere.

E chi la abita deve correre con tutte le proprie forze solo per restare nella stessa posizione.

La posta in gioco di questa gara contro il tempo è il salvarsi dall'essere esclusi”.

Nell'era post moderna cioè tutto si svolge con molta fluidità e rapidità, tutto si dissolve e si ricostruisce assai velocemente e quindi anche le modalità della grande distribuzione commerciale risentono se non anticipano di questa “*liquidità*”.

E pertanto la *transitorietà* è un'esigenza che si sta sempre più diffondendo negli affitti commerciali tramite i cd. *negozi a tempo* o *negozi temporanei*, in inglese “*pop-up shop*” o “*pop-up store*” (pop-up vuole dire “*sorgere all'improvviso*”. Nel linguaggio informatico sono quelle fastidiose pubblicità di pochi secondi che emergono d'improvviso sul video per poi subito sparire).

I *temporary shop* operano in zone ad alta densità commerciale appunto per un periodo breve, ad esempio per lanciare un marchio o per presentare collezioni stagionali o per testare il gradimento del pubblico su una linea di prodotti.

Si stanno diffondendo per mostre, manifestazioni fieristiche, festività locali, show room per sfilate di moda, vendite di magazzino fino all'esaurimento scorte, liquidazione di merce di un Fallimento.

E sta conoscendo in questi mesi un vero e proprio boom in vista e a causa dell'Expo di Milano (insieme all'altro fenomeno in espansione della *locazione di uffici attrezzati*, completi anche di servizi di segreteria: che in realtà giuridicamente vanno più esattamente qualificati come appalto di servizi).

L'apertura di *temporary shop* è iniziata nel 2003 in Inghilterra per poi rapidamente affermarsi in tutto il

mondo. Spesso si tratta di punti vendita che possono rimanere aperti anche solo pochi giorni o qualche settimana, magari collateralmente all'organizzazione di un evento come la presentazione di collezioni di moda o per saldi o liquidazioni. O come vetrina di lancio per nuovi prodotti, collezioni o per organizzare eventi collegati a mostre e fiere in corso. I *temporary shop* costituiscono un nuovo dirompente fenomeno di marketing in quanto la loro forza persuasiva influenza notevolmente i Clienti.

Infatti la durata limitata della vendita li induce ad affrettarsi per non perdere l'occasione. L'atmosfera da evento eccezionale suscita curiosità e stimola le persone ad entrare nel negozio.

Inoltre la *temporaneità* ha un'efficacia psicologica subliminale e fors' anche un po' subdola sul consumatore il quale istintivamente è più portato data il poco tempo della vendita a non lasciarsi sfuggire un'occasione che non potrà più ripetersi.

Una filosofia di vendita cioè che mira ad indurre nei consumatori un'ansia da acquisto per non perdere il prodotto: se fino ad oggi il rischio era quello di non trovare più la propria misura di scarpe domani sarà quello di non trovare più neanche il negozio!

Sono tecniche assai sofisticate per richiamare l'attenzione (quali ad esempio il conto alla rovescia alla chiusura del negozio) e che esasperano nel consumatore l'ansia per indurlo ad affrettare l'acquisto.

In tal senso i *temporary shop* vengono aperti in luoghi strategici della città, nelle vie di maggior traffico o nelle zone pedonali del centro con più affluenza di pubblico.

L'obiettivo è quello di creare un evento e di puntare sulla curiosità generata dalla limitatezza del tempo per spingere ad un acquisto più veloce e meno meditato di nuovi prodotti poiché l'ansia di non poter più contare su quello spazio fisico, di avere un prodotto in anteprima unico e di far parte di un evento affretta istintivamente le decisioni dell'acquisto.

I *temporary shop* possono assumere forme commerciali assai diverse: come lo *show room*, in cui non vi è vendita ma esclusivamente la presentazione di un prodotto o servizio. Come i *nomad store*, negozi itineranti che sostano provvisoriamente in un tour attraverso diverse città. E infine i *corner temporanei* all'interno dei grandi magazzini.

Gli adempimenti previsti per l'apertura di un *temporary shop* continuano a rimanere però gli stessi del negozio permanente: scia, apertura partita Iva, iscrizione al Registro delle Imprese, iscrizione Inps Commercianti.

E' stata per prima la Regione del Friuli Venezia Giulia a sottoscrivere nei primi mesi del 2014 un protocollo d'intesa (tra la Confcommercio e il Presidente di Confedilizia Udine Avv. Paolo Scalettaris) per potenziare il mercato delle locazioni ad uso commerciale, sollecitando una modifica della Legge 392/78. A fronte infatti della tendenza ad espellere dal mercato i piccoli negozi indipendenti con perdite di posti di lavoro, danno economico per il proprietario degli immobili e impoverimento dei contesti urbani, le due parti hanno costituito uno sportello informativo *temporary shop* dichiarando che *„in attesa che vengano superate le rigidità della Legge 392/78 che costituisce freno all'immissione sul mercato degli immobili ad uso commerciale, la locazione transitoria è una valida opzione alternativa che evita alla Proprietà di accollarsi contratti di lunga durata in un momento di canoni decrescenti e di aggravi*

tributari.

Tale soluzione soddisfa le esigenze dei conduttori, soprattutto quelli giovani che hanno l'interesse a disporre di spazi per un tempo ridotto anche per testare l'andamento di nuove iniziative commerciali"

- II – GLI ASPETTI GIURIDICI

Come noto l'art. 27 Legge 392/78 al suo c. 5° statuisce che *"il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio"*: più breve rispetto alla durata ordinaria minima inderogabile del primo periodo contrattuale, stabilita dal 1° comma per gli usi non abitativi (salvo rare eccezioni) in 6 (o 9) anni.

Qualora nel contratto sia convenuta una durata inferiore a quella minima inderogabile della legge (o non sia proprio pattuita) la stessa si trasforma (si "etero integra") automaticamente in quella inderogabile e qualsiasi clausola contrattuale contraria è nulla (art. 79 Legge 392 1978), con conseguente automatico adeguamento della durata stessa ex. art. 1339 cc.

La legge consente così la stipula di locazioni *"momentanee"* (così C. Sforza Fogliani e S. Maglia *"Il nuovissimo codice delle locazioni"* edizione La Tribuna, pag. 201, ed. 2012, richiamato da Antonio Nucera in *"Archivio delle Locazioni 2014"* pag. 298) a fronte di esigenze dell'economia commerciale che abbiano una durata puntuale più breve (talvolta anche brevissima), come può succedere ad esempio per la vendita di prodotti natalizi.

Ovviamente è da stabilire che cosa si intenda per carattere *transitorio* ed a tal fine è fondamentale che detta caratteristica venga *«espressamente enunciata con specifico riferimento alle ragioni che la determinano, in modo da consentirne la verifica in sede giudiziale e sempreché siano di natura tale da giustificare la sottrazione del rapporto al regime ordinario e, cioè, siano ragioni obbiettive che escludano esigenze di stabilità"*. (Cass. 18/4/96 n. 3663 in *"Archivio delle Locazioni 1996"* pag. 737).

Una delle parti (Squillaci) era difesa dall' Avv.to Scripelliti.

La rara giurisprudenza in materia ha individuato talvolta il concetto di *transitorietà* (Cass. 20/8/1990 n. 8489 in *"Archivio Delle Locazioni 1990"* p. 690) non tanto nel tipo di attività ma piuttosto nel modo in cui si atteggi in concreto la prevalente volontà delle parti e dal loro comportamento complessivo. Dalle intenzioni - appunto momentanee - del conduttore il quale venda prodotti *non stagionali* ma ciò non di meno - per sue ragioni soggettive (da esplicitarsi e provarsi) intenda o debba rimanere alla conduzione dell'immobile per un periodo assai limitato perché, ad esempio, si limiti a effettuare dei test di commerciabilità per alcuni beni.

Altra Giurisprudenza riferisce invece la *transitorietà* alla *prevalente natura* dell'attività professionale e commerciale svolta: Trib. Chieti 26/1/2006 n. 25 in *"Archivio delle Locazioni 2007"* pag. 315 e Cass. 11/8/87 n. 6896:

"Appare evidente che la legge subordina detta facoltà a condizioni oggettive (cioè: afferenti alla natura stessa dell'attività esercitanda) che palesino la funzionalità della durata inferiore a quella di legge. Viceversa le condizioni di carattere soggettivo non vengono ricomprese in detta norma derogatoria. Ciò

appare peraltro pienamente logico, atteso che esse ben possono essere soddisfatte solo con la facoltà pattizie /o di legge stabilite al penultimo e all'ultimo comma dell' art. 27 L. 392/78.

Infine per l'ultima Cass. 8/7/2010 n. 16117 esistono sì delle attività già per loro natura esclusivamente transitorie ma anche altre in cui la transitorietà viene determinata da fattori diversi, come la vendita di beni fallimentari:

“Qualora la locazione di immobile destinato all'esercizio di una delle attività sia stipulata per una durata inferiore a quella legale, il contratto potrà essere ritenuto conforme al modello legale “locazione non abitativa transitoria” e quindi sottratto alla sanzione di nullità di cui all' art. 79 della legge stessa a condizione che la transitorietà sia espressamente enunciata con specifico riferimento alle ragioni che la determinano , in modo da consentirne la verifica in sede giudiziale e sempreché risulti, in esito ad essa, che le ragioni dedotte siano di natura tale da giustificare la sottrazione del rapporto al regime ordinario e, cioè, siano ragioni obbiettive che escludano esigenze di stabilità: v. Cass. 3663/1996.

Si può pertanto concludere che – contrariamente alla pura lettera della disposizione di legge “*natura dell'attività esercitata*” – il carattere transitorio della locazione possa invece essere riconosciuto anche qualora non sia la *natura* dell'attività ad essere transitoria bensì *le sue modalità soggettive di svolgimento* (sempre che risultino chiaramente dal contratto).

In caso di contestazioni sarà quindi il Giudice a valutare se esistano le condizioni soggettive o oggettive per derogare alla durata di legge.

Il rischio infatti dei contratti transitori è la citata “*eterointegrazione della clausola legale*” ex. art. 1339 cc. e cioè l'adeguamento automatico alla durata minima di legge, legata anche alle originarie dichiarazioni contrattuali del conduttore circa suoi personali motivi di transitorietà che si dimostrino poi infondati (senza che il locatore possa opporvisi).

Oppure vi è il caso in cui le parti simulino e dichiarino esigenze *transitorie* non reali per iniziare un rapporto contrattuale di prova di uno o due anni ad un canone agevolato di partenza, con l'intesa poi alla scadenza del primo di stipularne uno successivo con la durata di legge e con canone di mercato: ma il rischio della eterointegrazione citata è assai elevato.

Oltre all'esigenza dell'assoluta chiarezza e giustificabilità della natura *transitoria* in questione (i contratti *temporanei* di locazione non sono per loro natura rinnovabili proprio perché fanno fronte a una necessità eccezionale e non continuativa nel tempo), una caratteristica della locazione *temporanea* è la mancanza per il conduttore del diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento, esclusa dall'art. 35 della Legge 392/1978, (in poco tempo non si crea avviamento) e del diritto di prelazione se il locatore intenda vendere l'immobile a terzi (art. 41 L. 392/78 che richiama l'art. 35 L. 392/78), locare a terzi l'immobile alla scadenza del contratto o dopo il rilascio dell'immobile (artt. 40 e 41 L. 392/78).

(La *transitorietà* è da non confondersi con la periodicità stagionale come, ad esempio i negozi negli stabilimenti balneari per i quali si parla invece di locazioni stagionali).

Genova- Piacenza, 20/09/2014

Avv. FRANCESCO MASSIMO TISCORNIA

16122 Genova - 2, Piazza Corvetto

Tel. 010.839.13.65 - Fax 812.956

E-mail: studio@avvocatitiscornia.it

PEC: francescomassimo.tiscornia@ordineavvgenova.it

Cod. Fisc. e Part. IVA: 03069090102

avvocatitiscornia.it